



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# D-2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

## D-2-3 Dispositions spécifiques

### D-2-3-1.047 Plans de détail Bruz

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

## Sommaire

D-2-3-1.047.01 – Plan de situation

D-2-3-1.047.02 – Champ L'évêque (plan et règle littérale)

D-2-3-1.047.03 – Avenue de Gaulle (plan et règle littérale)

~~D-2-3-1.047.04 – Avenue Legault-Providence (plan) Plan de détail supprimé (Modification n°1)~~

D-2-3-1.047.05 – Portes de Ker Lann (plan)

D-2-3-1.047.06 – Ker Lann (règle littérale) (Modification n°2)

## D-2-3-1.047.02 – Secteur Champ l'Evêque

### Destinations des constructions

Dans les emprises constructibles figurées au plan de détail, les constructions autorisées sont celles de la zone concernée.

En dehors des emprises constructibles, sont autorisées :

- les constructions, ouvrages ou travaux liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (\*),
- les constructions et installations d'équipements techniques liés aux parcs de stationnement souterrains,
- les annexes à l'habitation autres qu'un garage, y compris carport,
- les piscines,
- les volumes-socles des parcs de stationnement souterrains ne dépassant pas 1,20 m au-dessus de la voie,
- les circulations et constructions souterraines ne dépassant pas le terrain naturel,
- les places de stationnement en aérien,
- les rampes d'accès, passerelles et circulations aériennes en surplomb,
- les éléments architecturaux en saillie de façades ou sommet (\*),
- les ornements en saillie de façades ou sommet (\*),
- la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation ~~à la date d'approbation du PLUi en vigueur du PLUi approuvé le 19/12/2019.~~ **à la date d'approbation du PLUi en vigueur du PLUi approuvé le 19/12/2019.**

### Implantation des constructions

Le présent plan de détail complète le règlement littéral (Titre IV. Implantation des constructions) concernant les règles d'implantation.

Dans les emprises constructibles figurées au plan de détail, les constructions sont implantées librement.

En dehors des emprises constructibles figurées au plan de détail, les constructions autorisées respectent les règles qui s'appliquent dans la bande d'implantation de la zone concernée (se référer au règlement graphique et littéral ~~à la date d'approbation du PLUi en vigueur du PLUi approuvé le 19/12/2019.~~ **à la date d'approbation du PLUi en vigueur du PLUi approuvé le 19/12/2019.**

### Hauteur des constructions

Le présent plan de détail complète le règlement (Titre IV Hauteur des constructions) concernant les règles de hauteurs.

Dans les emprises constructibles figurées au plan de détail : se référer au plan de détail concerné.

En dehors des emprises constructibles figurées au plan de détail, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes sur le terrain ou des constructions voisines.

Les annexes implantées dans les emprises et en dehors des emprises constructibles doivent respecter les dispositions du règlement littéral du PLUi (Titre IV – Article 2.2 Hauteurs des constructions annexes).

### Qualités architecturales des constructions

Le présent plan de détail complète le règlement littéral (Titre IV Qualité architecturale des constructions) concernant les règles de qualité architecturale.

Dans les emprises constructibles dont la hauteur est limitée à R+1 figurant au plan de détail, les toitures peuvent être soit des toitures-terrasses, soit des toitures à deux pans.

En cas d'implantation en continuité à un volume existant situé sur la parcelle voisine, la construction doit être traitée en harmonie avec le bâtiment existant (recul, pente de toiture).

Les éléments architecturaux repérés au règlement graphique (escaliers sur rue, murs de clôture en pierre, soubassements en pierre) doivent dans la mesure du possible être préservés et mis en valeur.

Les soubassements en pierre enduits doivent être restitués dans leur état d'origine.

### Végétalisation

Le présent plan de détail complète le règlement littéral (Titre IV. Végétalisation) concernant les règles de végétalisation.

Espaces libres : ce sont les espaces non consommés par le bâti, les aires de stationnements en surface, les aménagements de voirie et les rampes d'accès aux parkings. Le traitement des espaces libres peut être de type végétal (jardins...) ou minéral (terrasse...).

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 30 % du terrain.

## D-2-3-1.047.03 – Avenue de Gaulle

Le présent plan de détail complète le règlement littéral (Titre III- Légende du règlement graphique) concernant les effets de la règle graphique du linéaire commercial renforcé.

### 2.3 - Linéaire commercial

#### Effets de la disposition

En cas de construction neuve, dans une profondeur minimale de 12 m à compter de la façade sur voie concernée par un linéaire commercial renforcé, une hauteur minimale du rez-de-chaussée des constructions de premier rang (\*) est imposée et la destination est obligatoirement de l'artisanat ou commerce de détail, restaurant, activité de service avec accueil de clientèle.

## D-2-3-1.047.04 – Avenue Legault Providence (plan)

Plan de détail supprimé (Modification n°1).

## D-2-3-1.047.05 – Portes de Ker Lann

Voir plan.

## D-2-3-1.047.06 – Ker Lann

Le présent plan de détail se substitue au règlement littéral (Titre IV- 6.2. Clôtures) concernant les règles de clôtures.

Dans le périmètre de ce plan de détail, les règles suivantes s'appliquent :

### Règles générales

Pour maintenir la qualité paysagère de la ZAC de Ker Lann, les limites parcellaires doivent rester ouvertes et continues avec l'espace public.

L'implantation d'une clôture doit rester exceptionnelle et doit se faire en fonction de l'objectif à atteindre en termes de sécurité. Tout projet de clôture fera l'objet d'une étude particulière soumise à avis préalable de l'aménageur et de l'architecte urbaniste de la ZAC en amont du dépôt de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Si la mise en œuvre d'une clôture est envisagée, elle devra respecter les règles suivantes :

### Matériaux et couleurs

Soit une clôture exclusivement végétale.

Soit une clôture en bois en lames verticales non jointives, obligatoirement accompagnée de plantations (haie ou plantes grimpantes). Les panneaux pleins sont interdits.

Soit un barreaudage vertical simple sans occultant, obligatoirement accompagné de plantations (haie ou plantes grimpantes). La couleur du barreaudage sera grise/brune (RAL 7009 ou 7008). Le grillage soudé ou torsadé, le métal déployé ou perforé sont proscrits.

Les murs bahuts sont proscrits pour faciliter le déplacement de la petite faune. Les poteaux seront fondés sur des plots et non des semelles.

### Clôtures végétales

Elles doivent impérativement être composées d'essences variées et mélangées, composées d'un mélange d'arbustes caducs et d'arbustes persistants et si possible introduire des essences fleuries ou fruitières alliées à la biodiversité.

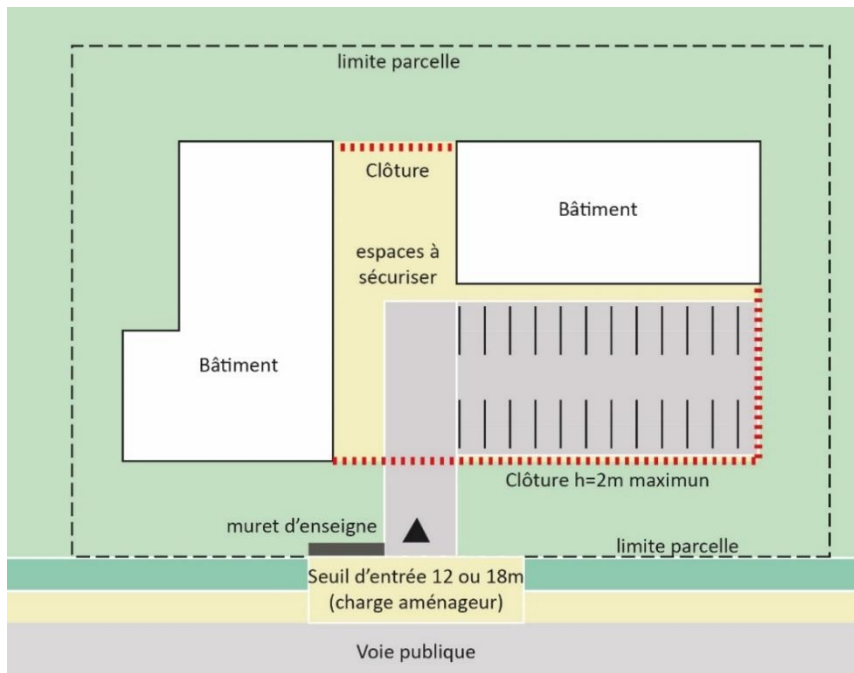
Les proportions privilégiées seront 1/3 de végétaux persistants et 2/3 de végétaux caducs. On choisira les végétaux de développement inférieur à 2 m.

Il est interdit de planter des haies mono spécifiques de type thuyas ou lauriers de palme.

### Hauteurs maximales

La hauteur des clôtures sur une même parcelle (que ce soit en limite de domanialité publique ou en limite séparative) ne dépasse pas 1,50 m.

Des hauteurs supérieures dans la limite de 2 m peuvent être autorisées en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité. Dans ce cas, la clôture sera obligatoirement dans le prolongement du bâtiment et se limitera aux espaces à protéger.



Les portillons et portails d'accès seront traités de la même manière que la clôture et seront de la même hauteur.

### Muret d'adressage

Tous les programmes devront réaliser un muret d'adressage qui respectera les préconisations suivantes :

**Implantation :** Il sera implanté au droit de l'entrée charretière sur le domaine privé, à la limite de l'espace public.

**Dimensions :** La hauteur sera de 1,5 m. La longueur varie selon la taille de l'entrée charretière réalisée par l'aménageur sur l'espace public. Elles sont de deux types selon l'activité de l'entreprise qui vient s'implanter :

Entrée de 12 m de large (programme tertiaire) = muret de 3 m de long

Entrée de 18 m de large (programme technico tertiaire) = muret de 6 m de long.

**Aspect :** Le mur sera enduit et peint ou constitué en béton ou en pierre de préférence en schiste.

Il sera le support de l'enseigne de l'entreprise, des coffrets techniques et éventuellement de la boîte aux lettres.

